

REVISTA INTERNACIONAL
CONSINTER
DE DIREITO

*Publicação Semestral Oficial do
Conselho Internacional de Estudos
Contemporâneos em Pós-Graduação*

ANO III – NÚMERO V

2º SEMESTRE 2017

**DERECHO ANTE LOS DESAFÍOS
DE LA GLOBALIZACIÓN**

REVISTA INTERNACIONAL CONSINTER DE DIREITO, ANO III, Nº V, 2º SEM. 2017



Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Tel: +351 223 710 600
Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal
Home page: www.editorialjurua.com/revistaconsinter/
e-mail: contato@consinter.org

ISSN: 2183-6396

Depósito Legal: 398849/15

DOI: 10.19135/revista.consinter.00005.00

Editor:

David Vallespín Pérez
Catedrático de Direito Processual
Universitat de Barcelona

Diretores da Revista:

Germán Barreiro González
Catedrático de Direito do Trabalho e Seguridade Social
Universidad de León

Gonçalo S. de Melo Bandeira
Pós-Doutor e Professor de Direito Criminal, Constitucional e Europeu
ESG/IPCA, Minho

María Yolanda Sánchez-Urán Azaña
Catedrática de Direito do Trabalho e Seguridade Social
Universidad Complutense de Madrid

REVISTA INTERNACIONAL
CONSINTER
DE DIREITO

*Publicação Semestral Oficial do
Conselho Internacional de Estudos
Contemporâneos em Pós-Graduação*

ANO III – NÚMERO V

2º SEMESTRE 2017

**DERECHO ANTE LOS DESAFÍOS
DE LA GLOBALIZACIÓN**

Porto
Editorial Juruá
2017

COLABORADORES:

Aloisio Krohling
Ana Maria Alves Rodrigues Varela
Antônio César Bochenek
Beatriz Souza Costa
Bruno Amaral Machado
Bruno Rezende Ferreira da Silva
Carla Ferreira Gonçalves
Carla Liliane Waldow Esquivel
Clayton Reis
Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida
Danilo Moura Lacerda
Denise Hammerschmidt
Dirce Nazaré de Andrade Ferreira
Eduardo Manuel Val
Egas Moniz-Bandeira
Elena Palomares Balaguer
Elizângela Treméa Fell
Fábio Lins de Lessa Carvalho
Francisca Ramón Fernández
Gonçalo S. de Melo Bandeira
Heloysa Simonetti Teixeira
Iñaki Rivera Beiras
Ingrid Estíbaliz Sánchez Diez
Isa Filipa António de Sousa

Isabella Franco Guerra
Itziar Gómez Fernández
João Gualberto Garcez Ramos
Joaquim Humberto Coelho de Oliveira
José María Lombardero Martín
Luciano Ferreira Dornelas
Luísa Munhoz Bürgel Ramidoff
Luiz Rodrigues Wambier
M^a Ángeles Pérez Marín
Maria Carolina Rodrigues Freitas
Mário Luiz Ramidoff
Nicola Frascati
Paulo José Pereira Carneiro Torres da Silva
Priscilla P. Costa Correa
Rafael Mario Iorio Filho
Rafaela Cristina Rovani
Raquel Cristina Ferraroni Sanches
Solange Holanda Almeida Silvio
Vânilla Cardoso André Moraes
Vitor Hugo Mota de Menezes
Viviane Boacnin Yoneda Sponchiado
Viviane Duarte Couto de Cristo
Wesley Wadim Passos Ferreira de Souza

Integrantes do Conselho Editorial do



Alexandre Libório Dias Pereira

Doutor em Direito; Professor da Faculdade de Direito – Universidade de Coimbra.

Carlos Francisco Molina del Pozo

Catedrático de Direito Administrativo e Diretor do Centro de Documentação Europeia – Universidade de Alcalá de Henares; Professor da Escola Diplomática e do Instituto Nacional de Administração Pública.

Ignacio Berdugo Gómez de la Torre

Catedrático de Direito Penal – Universidad de Salamanca.

Manuel Martínez Neira

Doutor em Direito; Professor Titular da Faculdade de Ciências Sociais e Direito – Universidad Carlos III de Madrid.

Mário João Ferreira Monte

Doutor em Ciências Jurídico-Criminais; Professor Associado com nomeação definitiva na Escola de Direito da Universidade do Minho; membro integrado do Centro de Investigação de Direitos Humanos da Universidade do Minho e Presidente do Instituto Lusófono de Justiça Criminal (JUSTICRIM).

Paulo Ferreira da Cunha

Doutor em Direito; Professor Catedrático – Faculdade de Direito da Universidade do Porto.

APRESENTAÇÃO

A **Revista Internacional CONSINTER de Direito** é uma publicação de cariz periódico do **CONSINTER – Conselho Internacional de Estudos Contemporâneos em Pós-Graduação** que tem por objetivo constituir-se num espaço exigente para a divulgação da produção científica de qualidade, inovadora e com profundidade, características que consideramos essenciais para o bom desenvolvimento da ciência jurídica no âmbito internacional.

Outra característica dos trabalhos selecionados para a **Revista Internacional CONSINTER de Direito** é a multiplicidade de pontos de vista e temas através dos quais o Direito é analisado. Uma revista que se pretende internacional tem o dever de abrir horizontes para temas, abordagens e enfoques os mais diversos e, através deste espaço, colaborar com um melhor diálogo académico.

Resultado de um trabalho criterioso de seleção, este volume que agora se apresenta destina-se a todos aqueles que pretendem pensar o Direito, ir além da sua aplicação quotidiana, mas sem deixar de lado o aspecto prático, tão característico das ciências.

LA REGULACIÓN DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO: SU EVOLUCIÓN Y ACTUAL ALCANCE NORMATIVO, EL EJEMPLO CATALÁN

THE REAL STATE BROKER, ITS PRESENT AND PAST REGULATION, THE CATALAN EXAMPLE

DOI: 10.19135/revista.consinter.00005.15

*Elena Palomares Balaguer*¹

Resumen: La figura de los intermediarios inmobiliarios surgió de manera necesaria por la complejidad de las operaciones llevadas a cabo, tanto legal como económicamente. La necesaria adquisición de los inmuebles mediante operaciones bancarias complejas, en la mayoría de los casos hipotecas contratadas por consumidores con conocimientos escasos o nulos de economía; unido a los entresijos legislativos y a la intervención de notario y registrador, hicieron necesaria la especialización de determinados agentes que actuaban en el mercado. Pero esta necesaria especialización ha ido acompañada siempre de conflicto, provocado por el enorme valor económico de la propia operación. La intervención de la administración, regulando y evitando un monopolio de la misma, justifica el continuo cambio legislativo que, por otro lado, ha creado en ocasiones una gran inseguridad. En las siguientes líneas veremos cómo ha evolucionado dicha regulación y cómo influye en la figura del intermediario.

Palabras clave: Intermediario. Inmobiliaria. Consumidores. Derecho Catalán. Codi de Consum.

Abstract: The figure of real estate intermediaries arose due to the complexity of the operations carried out, both legally and economically. The necessary acquisition of real estate through complex banking operations, in most cases mortgages contracted by consumers with little or no economic knowledge. Together with the legislative insights and the intervention of notary and registrar, they made necessary the specialization of certain agents who acted in the market. But this necessary specialization has always been accompanied by conflict, caused by the enormous economic value of the operation itself. The intervention of the administration, regulating and avoiding a monopoly of the same, justifies the continuous legislative change that, on the other hand, has sometimes created a great insecurity. In the following lines we will see how this regulation has evolved and how it influences the figure of the intermediary.

Keywords: Intermediary. Real estate company. Properties consumers. Catalan law. Consumer law.

¹ Doctora en Derecho Licenciada en Derecho, Profesora Asociada de Derecho por la Universitat de Barcelona. Abogada en ejercicio, colegiada en el Colegio de Abogados de Barcelona.

1 INTRODUCCIÓN

La globalización ha incidido de manera relevante en la economía de los estados alterando y aproximando las relaciones incluso en ámbitos como el que nos ocupa, actividades inmobiliarias. Incide tanto en aspectos como la movilidad de aquellos ciudadanos que pretenden establecer su vivienda de manera temporal o definitiva en diferentes Estados, como en las grandes inversiones inmobiliarias. Aspectos estos que han incidido de manera tanto positiva como negativa en la economía, la sociedad e incluso la política de muchos Estados. Dentro de este campo encontramos una figura jurídica que nos suscita muchas cuestiones, dada la escasa o ambigua regulación que la misma ha tenido a lo largo de su historia, la del agente o intermediario inmobiliario.

Todo y que el Agente o intermediario inmobiliario existe y opera en el mercado desde hace un largo periodo de tiempo, su figura adquirió gran relevancia en nuestro Estado a partir del desarrollo económico que el mercado inmobiliario desplegó entre la década de los ochenta y principios de los noventa. Su figura quedó altamente distorsionada tras la sustancial modificación que, a partir del año 2000, sufrieron las normas que regulaban el acceso a la profesión, llegando a producirse una liberalización de la profesión, liberalización que incidió en la aparición de un innumerable elenco de sujetos que intermediaban en la venta y alquiler de inmuebles, algunos titulados y colegiados, pero una gran mayoría que no.

Situación semejante, la que se produjo con la liberalización del sector inmobiliario, es la estamos viviendo hoy en día con el fenómeno de los alquileres vacacionales y la entrada en el mercado de la llamada economía colaborativa. Los clásicos agentes intermediarios se están viendo superados por las relaciones entre los propios consumidores y usuarios, que atraídos por unos precios más asequibles, dada la falta de gastos de gestión y comisiones, abandonan las vías habituales de alquiler, e incluso de compra, para interactuar, presuntamente, sin intermediarios. Esta interacción en el sector obligará a adatar las normativas para garantizar un servicio legalmente aceptable, controlado y económicamente viable para los futuros consumidores globales.

En las siguientes líneas analizaremos cómo los cambios sociales que impulsaron un cambio normativo de la figura del agente inmobiliario, abriendo el sector pero controlando su actividad, hoy pueden estar obsoletos y no abarcar estas nuevas formas de comercialización, que están provocando, de nuevo, cambios relevantes en la sociedad y en la economía de los Estados.

2 LA REGULACIÓN DE LA FIGURA DEL INTERMEDIARIO EN ESPAÑA: DEL EJERCICIO EN EXCLUSIVA DE LOS API (AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA) A LA LIBERALIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Hasta que se produjo la aprobación y entrada en vigor del anteriormente mencionado RD 4/2000, y sin perjuicio de la existencia de una normativa previa

que podríamos considerar precursoras de este Decreto², fue mediante el Decreto 3248/69³ como se llevó a cabo la regulación de la figura de la intermediación inmobiliaria una longeva norma (estuvo en vigor más de tres décadas), que hasta el momento de su derogación definitiva sufrió una continua modificación de su articulado⁴.

En el artículo 1 del RD de 1969 se describían las funciones que podían llevar a cabo los sujetos que, según la norma, adquiriesen la consideración de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria:

Art. 1: Son funciones de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria la mediación y corretaje en las siguientes operaciones:

- a. Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas*
- b. Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y/u urbanas.*
- c. Arrendamientos rústicos cesión y traspaso de estos últimos*
- d. Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores.*

No podemos encontrar en parte alguna del precepto que dichas funciones tuviesen un carácter exclusivo, pero a pesar de esta falta de delimitación de su actuación, eran únicamente ellos, los API, quienes de manera exclusiva las llevaban a la práctica. Es preciso puntualizar que será precisamente esta falta de mención al carácter exclusivo, la que facilitará la posterior liberalización del

² Con anterioridad a la aprobación del Decreto 3248/69, y dada la necesidad de delimitar sus funciones, se creó en 1948 los Colegios oficiales de la propiedad inmobiliaria, aprobándose su primer Reglamento de funcionamiento en 1951, a través del Decreto de Trabajo de 6 de abril de 1951 por el que se aprueba el Reglamento de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, quedando regulada esta profesión.

³ Decreto 3248/69, de 4 de diciembre de 1969, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su junta central, norma vigente hasta su derogación, excepto el Art. 1, por Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre. En el Decreto 3248/1969 se regulaba, no solo la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API), sino también la de sus Colegios profesionales. En el artículo 1 se definen las labores o funciones que corresponden a un API, así "*Son funciones propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria la mediación y corretaje en las siguientes operaciones: Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas Arrendamientos rústicos y urbanos, cesión y traspaso de estos últimos Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores*".

⁴ En concreto su artículo 3, que fue modificado por el Decreto de 10 de enero de 1975, número 55/1975. Posteriormente en 1981 se aprobó el Real Decreto 1613/1981 de 19 de junio, que derogaba el Decreto 3248/1969, pero que, en virtud de la Sentencia del Tribunal Supremo, de 22 de diciembre (RJ 1982/8081), recuperó su vigencia con las modificaciones incluidas en 1975. También podría llegarse a considerar que algunos aspectos de la norma se ven modificados o alterados tras la aprobación de la Ley 2/1974 de 13 de febrero, Ley de los Colegios profesionales, (modificada por la Ley 74/1978, de 26 de diciembre, de normas reguladoras de los Colegios profesionales, por la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales, por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios) RODRIGUEZ RUIZ DE VILLA, D. *El contrato de corretaje inmobiliario*. Ed. Thomson-Aranzadi. 2ª. Edición. Navarra 2005. Pág.35.

sector por parte del legislador, liberalización que de este modo permitirá que sujetos distintos a los que consten inscritos en el Colegio, fuesen reconocidos como API (siempre que cumpliesen con los requisitos previstos en la normativa colegial), pudiendo así, ejercer la función de la intermediación.

El carácter exclusivo de la actuación de los API, en todas las tareas de gestión, administración e intermediación inmobiliaria, venía provocado en buena parte, porque en el Capítulo II del Decreto 3248/1969⁵, concretamente en el artículo 5, se exigía como requisito necesario para el ejercicio de la profesión “*estar en posesión del Título profesional expedido por el Ministerio de la Vivienda y...*, además, *estar inscrito en el Colegio correspondiente...*” La redacción del artículo 5 del Decreto, que imponía determinados requisitos, era considerada limitadora del ejercicio pero además estaba ubicada en el articulado de tal manera que permitía interpretar que quedaba excluido de la actuación como intermediario inmobiliario todo aquel que, al no cumplir los requisitos previstos, no pudiese ser calificado como un API.

Lo cierto es que a pesar de que, como venimos diciendo, la norma no reflejaba exclusividad alguna, al no existir tal prescripción ni concreción en su articulado y que además no podía alegarse la prohibición de ejercer determinados servicios con carácter exclusivo, sí que era posible encontrar una cláusula que reconocía la exclusividad en otra tipología de agentes que actuaban en el mercado⁶. La similitud en la actuación de los denominados “agentes”, entre los intermediarios inmobiliarios y los agentes de seguros regulados en esta norma, era el argumento que esgrimía la doctrina para permitir que durante un largo periodo de tiempo la labor de la intermediación inmobiliaria hubiese quedado limitada a aquellos profesionales que cumplieran los requisitos previstos en el Decreto, titulación y colegiación, y que no eran otros que los denominados API.

Esta interpretación sobre la posibilidad de reconocer la existencia o no del carácter exclusivo en la realización de la actividad de intermediación inmobiliaria por parte únicamente de los API, ha sido sustentada durante un largo periodo, tanto por el Tribunal Supremo⁷ como por la doctrina jurídica⁸,

⁵ Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, art.5 Para el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria se requieren los siguientes requisitos: 1º Hallarse en posesión del título profesional expedido por el Ministerio de la Vivienda. 2º Estar inscrito en el Colegio correspondiente y en la mutualidad General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y en posesión del carnet profesional”

⁶ Publicada en 1947, la regulación relativa a los Agentes de seguros (Orden de 7 de mayo de 1947) hacia tal previsión de exclusividad en su artículo 2, previsión que se mantienen hoy en día, dado que el artículo 5 de la Ley 26/2006 de 17 de julio prohíbe el ejercicio de mediación de seguros a todo aquel que no esté inscrito en el Registro, creándose así de este modo una apariencia de exclusividad legal.

⁷ En la STS de 1 de junio de 1994 (RJ 1994/4569), se reconocía la legalidad constitucional del Decreto 3248/1969 y la imposibilidad legal de ejercicio de la mediación inmobiliaria por parte de personas jurídicas. Pero la doctrina jurisprudencial también discurría por un criterio contrario, así la STS Sentencia de 3 octubre 1995 (RJ 1995/6982) declaraba el Tribunal que “*El criterio de esta Sala, expuesto en la Sentencia de 31 enero 1990 (RJ 1990/107), que ahora reiteramos y consolidamos, acerca de que el concepto “funciones propias” de los agentes de la propiedad inmobiliaria, no equivale a “exclusividad” de manera que no sólo y únicamente ellos pueden intervenir con plena validez en las operaciones de mediación y corretaje descritas en el artículo*

hasta que esta aparente obviedad discutida constantemente en los Tribunales, acabó por provocar la proliferación de una diversidad de criterios, que poco a poco y en número elevado de situaciones, fue decantándose hacia una interpretación de no exclusividad⁹.

Pero a pesar de este panorama de incertidumbre legislativa e interpretativa, parece obvio señalar la evidente profesionalización del sector de la intermediación cuando este era gestionado por los API, al menos hasta el año 2000, cuando el gobierno modificó la normativa que regulaba el acceso a la profesión del Agente Inmobiliario, liberalizando el citado sector. La intermediación llevada a cabo por un API tenía un carácter más profesional, dado que para acceder al ejercicio era necesario cumplir con los dos requisitos previstos: estar inscrito en el Colegio y ostentar un título, para alcanzar dicha titulación había que superar un examen convocado por el Ministerio de Fomento, al cual solo podían acceder aquellos que ostentaban una formación universitaria, lo que aumentaba de algún modo el nivel de conocimiento de quien pretendía acceder a la profesión.

1.º del Reglamento”. También negó el Tribunal, en otras ocasiones, que haya que poseer la titulación de agente de la propiedad inmobiliaria para realizar la mediación y tener derecho a exigir el cobro de tales servicios que puedan prestarse, así tenemos como ejemplo las SSTs, Sala 1ª. de 6 oct. 1990 (RJ 1990/ 7478), la de 3 de octubre de 1995 (RJ 1995/ 6982) o la de 11 de junio de 2001 (RJ 2001/ 5675), entre otras.

⁸ RODRIGUEZ RUIZ DE VILLA, D., nos presenta la exclusividad como algo real en la norma y necesario en el tráfico jurídico, así analiza *“la intervención dictaminadora de los API en ciertos campos concretos, cuya importancia económica, jurídica y práctica es, a nuestro juicio, grande.”* Como vemos considera que hay determinadas operaciones de intermediación cuya intervención debe ser competencia exclusiva de los API. Entre ellas la determinación del valor del bien inmueble, a efectos de su comercialización o subasta. RODRIGUEZ RUIZ DE VILLA, D. *El contrato de corretaje inmobiliario*. Ed. Thomson-Aranzadi. 2ª. Edición. Navarra 2005, Págs.110 y ss.

⁹ STS de 31 de enero de 1990(RJ 1990/107) *Es muy cierto que el artículo 1 del Reglamento de 1969, relaciona, de manera casuística, las operaciones de mediación y corretaje que constituyen el objeto propio de las funciones que desempeñan los profesionales de dicha denominación los cuales para ser o quedar habilitados como tales han de reunir los requisitos detallados en el artículo 5: titulación profesional e inscripción colegial, como también es cierto que, con arreglo al artículo 3, la actividad profesional de los Agentes está atribuida a las personas físicas y a las sociedades colectivas y comunitarias que hubiesen cumplido los requisitos enumerados en el precepto, pero no deja de tener igual certeza, el dato de que la reglamentación aludida no dedica artículo alguno a proclamar la exclusividad de las “funciones propias de los Agentes de la propiedad inmobiliaria”, de tal manera que cupiera entender, inequívocamente al menos en el ámbito del ordenamiento jurídico privado, que sólo y únicamente ellos podían intervenir con plena validez en las operaciones de mediación y corretaje descritas en el artículo 1, característica ésta de la exclusividad que, en cierto modo, no resulta conciliable con la nota de voluntariedad asignada por el artículo 2 a la intervención de los mismos; y tampoco, ningún otro que estableciera las consecuencias de utilizarse en las operaciones de mediación y corretaje, persona distinta al Agente colegiado.”* STS de 22 de junio de 1988, FD 3º. *“es insostenible el argumento de la prohibición de realizar el cometido de la intermediación por quien no ostenta la condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, tal como resulta del citado Decreto de 4 de diciembre de 1969, destinado a regular la realización en situación profesional o de habitualidad de las actividades a que se refiere, pero no en supuestos distintos o en casos en los que de manera ocasional se pacte expresamente la entrega de una retribución a favor de una determinada persona para el caso de que se lleve a feliz término una concreta operación”*. Y la STS de 6 octubre 1984 (RJ 1984/4760).

Este elenco de exigencias administrativas permitía hablar de una aparente garantía superior, que no absoluta, de control y de correcto ejercicio de la profesión respecto a los consumidores. Esta argumentación de exigencia es la que defiende, entre otros, RODRÍGUEZ DE VILLA¹⁰, llegando a la conclusión de primar la existencia, no solo de la figura de los API, sino de su exclusividad en el ejercicio de la intermediación inmobiliaria, sobre todo en lo que él denomina “*dos supuestos*” concretos: la práctica de pruebas periciales, consistentes en la determinación del valor del bien, a efectos de su comercialización o subasta; y la emisión de dictámenes sobre el valor del bien.

A pesar de que el Real Decreto 3248/1969, era una norma preconstitucional y que desde distintos sectores económicos se pedía su modificación o concreción para adaptarlo a la Constitución, esta estuvo vigente hasta el año 2000 cuando se consideró necesaria su modificación, dadas las innumerables situaciones de conflicto que llegaban a los Tribunales¹¹ relativas a la ya mencionada exclusividad o no del ejercicio de la actividad, y que incluso en alguna ocasión llegase a ser calificada como delito penal de intrusismo profesional¹².

El 23 de junio de 2000 se aprobó finalmente la esperada modificación, mediante el Real Decreto-Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. La importancia de esta norma residía en su artículo 3, en él se enumeraban, o mejor dicho se eliminaban, las condiciones necesarias para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria¹³. A

¹⁰ RODRIGUEZ RUIZ DE VILLA, D. *El contrato de corretaje inmobiliario*. Ob.cit. pág.155 y ss. Reconoce a su parecer la necesidad de exclusividad en estos aspectos, para el resto de operaciones inmobiliarias, dice que la falta de unanimidad doctrinal hace más difícil su defensa, pero en la búsqueda de la defensa de la protección de los clientes, es necesaria la existencia de una regulación específica de la profesión de intermediación inmobiliaria. La exclusividad en definitiva, dice puede extraerse tanto, de la redacción del art. 3.2 de la Ley de los Colegios profesionales de 1974, (que considera “requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones colegiadas estar incorporado al Colegio correspondiente”), como de la protección penal que otorga el artículo 403 del Código Penal del 95 a los API (aplicación indirecta del precepto, que persigue el intrusismo profesional).

¹¹ STS de 15 de marzo de 1978; STS de 31 de enero de 1990 (RJ 1990/107); STS de 3 de octubre de 1995 (RJ 1995/6982); La STS de 17 de noviembre de 1999(RJ 1999/8219). Pero las discusiones sobre la exclusividad llegaban más allá, el Tribunal de Defensa de la Competencia tubo que dictar resoluciones relativas a la exclusividad ostentada por los API y denunciada por otros sectores inmobiliarios, que acusaban a los API de desprestigiarlos a través de sus anuncios publicitarios, donde se mencionaban entre otros, “*la necesidad de ostentar un título para ejercer...*”, que “*el único título oficial es...*”, etc..... Entre otras la Resolución Expediente. 521/01 o la 531/02 de 12 de noviembre de 2002.

¹² El origen del conflicto lo encontramos en la Sentencia del Juzgado de lo Penal núm. 6 de Alicante, de 8 noviembre 1990 y el recurso presentado contra esta que supuso la sentencia de la sección primera de la Audiencia Provincial de la citada capital, de 17 enero 1991que dio lugar finalmente a un Recurso de Amparo frente al Tribunal Constitucional que este resolvió con Sentencia de fecha 25 de marzo de 1993, Sentencia 111/1993 (RTC 1993/111).

¹³ El artículo 3 del RDL 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, publicado en el BOE núm. 151 de 24 de junio de 2000, ampliaba la posibilidad de ejercer las actividades previstas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, así decía que las “*Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria: Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de*

nuestro parecer, el legislador, erró el modo de modificar la regulación de la profesión, optó por una liberalización total, ni Colegiación, ni título eran necesarios, tan solo se exigía el alta en el impuesto de actividades económicas (IAE), ¿dónde quedaba entonces el posible control, sobre aquel que llevaba a cabo una actividad económicamente tan relevante?

Este error fue subsanado al tramitar el RD del 2000 como proyecto de Ley, el largo y complejo trámite parlamentario, proceso lento y complejo que tuvo que superar el trámite de las enmiendas¹⁴, y que acabaría con la aprobación de Ley 10/2003 de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes¹⁵, que a pesar de que acabó manteniendo la línea liberalizadora iniciada por el RDL 4/2000, modificó el redactado del artículo relativo a las condiciones para el ejercicio de la función de intermediación inmobiliaria¹⁶, privó a los API de la exclusividad que venían ostentando hasta la fecha, exclusividad, por otra parte, que ya había estado limitada y matizada por los Tribunales¹⁷.

diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial”.

¹⁴ En la gran mayoría de las enmiendas se aprecia una preocupación por parte de los grupos parlamentarios hacia la aparición de un cierto descontrol en el ejercicio de la profesión, exigiendo requisitos de formación y solvencia a los “aspirantes”. Por poner algunos ejemplos: Enmienda nº 2.- (Grupo Parlamentario Mixto – Esquerra Republicana de Catalunya) Propone una disposición adicional en la que se introduce una regulación de carácter básico de la mediación inmobiliaria. Se respeta los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y su denominación, se exige una formación mínima, la suscripción de una póliza de responsabilidad civil de la que se exonera a los agentes colegiados y se crea un registro. Enmienda nº 3.- (Grupo Parlamentario Mixto – Esquerra Republicana de Catalunya) Propone otra disposición adicional que contiene el régimen legal de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Contempla la colegiación voluntaria de los poseedores del título, de quienes acrediten una determinada titulación (derecho, Arquitectura...) y de quienes acrediten una formación relativa a estudios inmobiliarios impartidos por centros universitarios. Respeta la convocatoria de examen para la obtención del título por parte del Ministerio o por delegación del Consejo General. Enmienda nº 42.- Grupo Parlamentario Mixto. (Izquierda Propone suprimir la totalidad del artículo 3 por considerar que su mantenimiento supone la pérdida de garantías para los ciudadanos. Enmienda nº 43.- Grupo Parlamentario Popular Propone introducir 2 apartados a la redacción del artículo 3 de forma que se especifique que las funciones recogidas en el Decreto del año 69 podrán ser ejercidas en primer lugar por los Agentes de la propiedad Inmobiliaria según su cualificación profesional y en segundo lugar por todas aquellas otras personas que resulten interesadas sin necesidad de titulación ni colegiación. Considera que al no haber tenido ‘nunca’ la exclusividad de las funciones, con la introducción de dos apartados se “realza” la labor de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y se hace especial referencia a su cualificación profesional

¹⁵ Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. publicada en el BOE núm. 121, de 21 de mayo de 2003

¹⁶ Art. 3 L. 10/2003, Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas: a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica. b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.

¹⁷ STS 6 de octubre de 1984(RJ 1984/4760) donde se reconoce el derecho a cobrar la comisión por aquel que, no siendo un API, ejerce la intermediación inmobiliaria de manera ocasional; En la

El legislador, en esta ocasión, y alentado por las enmiendas, corregía su error anterior e incluía la previsión de que, en base a la “*protección de los consumidores*”, se crease una norma reguladora de la actividad de intermediación donde se pudiese exigir determinados requisitos para el ejercicio de la misma, aportando así cierta tranquilidad a los sectores que consideraban que la liberalización, prevista en el RDL del 2000, podía haber provocado situaciones de inseguridad. Pero no olvidemos que estamos tan solo ante una previsión de regulación y no de una regulación en sí, lo que nos continúa dejando un panorama curioso, la existencia de un grupo de intermediarios controlado, los API, y de otro que actúa con plena libertad con la única exigencia administrativa de su inscripción con efectos fiscales. Ambas figuras, que convivirán a partir de ese momento en la realización de la intermediación inmobiliaria, las estadísticas revelan que en el 2006 habían 95.000 intermediarios inmobiliarios, de los cuales tan solo 8.000 eran Agentes de la Propiedad Inmobiliaria¹⁸, es evidente que la liberalización del sector, además de permitir la convivencia de ambas figuras, provocó que un gran número de la población convirtiese su profesión en la mediación.

2.1 La Intermediación Inmobiliaria: Regulación Estatal y Autonómica

Ha quedado claramente evidenciado que tras la aprobación del Real Decreto-Ley 4/2000¹⁹, de 23 de junio, y la Ley 10/2003²⁰, de 20 de mayo, se inició el proceso de liberalización de la intermediación, porque se facilitó que la actividad de intermediación inmobiliaria pudiera ser ejercida, no sólo por los denominados “agentes de la propiedad inmobiliaria” (API), sino también, por cualquier persona física o jurídica, sin que a estos se les aplicase requisito alguno de estar en posesión de título habilitador, ni de que tuviesen que pertenecer a un colegio profesional. Para algunas voces críticas, a las que nos acogemos, eso supuso la aparición en el mercado de “agentes oportunistas”, que operaban sin la necesaria capacidad, causando perjuicios y vulnerando los derechos de los consumidores²¹

Pero esta libertad de actuación ha sido limitada o controlada desde determinadas autonomías bajo el amparo de las competencias que sobre vivienda tienen atribuidas, y a pesar de que el Estado ha invadido siempre esta competencia alegando intereses económicos estatales²², de modo que influía en

misma línea la STS de 22 de junio de 1988 (RJ 1988/5125); de 6 de octubre de 1990; de 17 de enero de 1990 (RJ 1990/7478), donde se reconoce la diferencia entre el “corredor civil” y el API, y la STS de 3 de octubre de 1995, entre otras.

¹⁸ Datos aportados por GALINDO, C. “El Gobierno quiere acabar con los abusos de los intermediarios en la venta de pisos” en *El País*. Sección Economía, del 3 de abril de 2006. Madrid

¹⁹ Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

²⁰ Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Publicado en BOE núm. 121 de 21 de mayo de 2003.

²¹ ABELLÓ, J. “Los requisitos para el ejercicio de la actividad de la actividad de agente inmobiliario en Catalunya y el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña”. *Noticias Jurídicas*, Artículos doctrinales. Marzo 2010

²² El punto de partida de esta argumentación se encuentra en una Sentencia del Tribunal Constitucional (Pleno) Sentencia de 20 julio RTC 1988/152: señaló en el FJ 2 que “*es indiscutible que la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta la titularidad de la*

otro ámbito económico de la materia, el fomento de la vivienda²³, lo hacía en aplicación de los artículos 149.1.1 y 149.1.13 CE, este último reserva al Estado la competencia sobre coordinación de la planificación general de la economía y en base a él se incidía en el ámbito de la vivienda²⁴.

¿Cuál es la base de la regulación autonómica? Evidentemente no solo garantizar a los ciudadanos el acceso a un bien de primera necesidad, sino que este se haga con unas plenas garantías. Por ello no solo considera que, haciendo uso de la prerrogativa Constitucional y Estatutaria, debe de ser controlado la distribución y calificación del suelo, la vivienda de protección oficial, los constructores y los promotores de las viviendas de primera mano, sino que, dada la importante incidencia que tienen en el mercado, también deben serlo los intermediarios.

Partiendo de esta situación de inconcreción legislativa, tomaremos como ejemplo, para nuestro análisis, la regulación existente en Catalunya, concretamente la regulación autonómica relativa al suelo o la vivienda, es la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda²⁵ y su posterior desarrollo reglamentario, Decreto 12/2010²⁶. En las próximas líneas desarrollaremos determinados aspectos.

competencia en materia de vivienda.”.../... “la misma se halla limitada por las competencias del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y sobre las bases de la ordenación del crédito. En efecto, tanto el Art. 149 de la Constitución como los Estatutos de Autonomía dejan a salvo las facultades de dirección general de la economía y, por tanto, de cada uno de los sectores productivos, que han de quedar en poder de los órganos centrales del Estado”. Sentencia esta que sienta las bases de la competencia exclusiva del Estado en materia de subvenciones o créditos vinculados a la vivienda y con ello la de su fomento, dada la relevancia de la vivienda en la para la economía. Esta doctrina fue continuada con la STC de 17 de marzo RTC 59/1995 (Sentencia esta que provoco una discusión en torno a si la competencia estatal afectaba solo al fomento público o también a la promoción privado de la vivienda).

²³ PONCE SOLÉ, J. “La competencia en materia de vivienda a la luz del nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña y de la ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda”. *Revista d’estudis autonòmics i federals*, ISSN 1886-2632, n. 7, 2008, pp. 145-195.

²⁴ La ordenación del territorio viene definida como competencia exclusiva de la Generalitat en el art. 149 del Estatuto de Autonomía, Ley Orgánica 6/2006 de 19 de julio, que incluye en el citado artículo una lista de funciones que podrá ejercer la Generalitat. El Art. 137 EA especifica todo lo concerniente a la vivienda, pero puntualizando el necesario respeto de lo que compete únicamente al Estado. Para PONCE, J. “La competencia en materia de vivienda...”; a esta limitación de desarrollo autonómico, de la competencia exclusiva en materia de vivienda, frente a la regulación estatal debe añadirse “la limitación de la expansividad de las competencias básicas estatales, art. 111, desde una perspectiva formal y material y la incorporación de la doctrina del TC en relación con la actividad de fomento, art. 114”. PONCE SOLÉ, J. “La competencia en materia de vivienda...., *Ob.cit.supra*.

²⁵ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, publicado en el DOGC Núm. 5044 de 9 de enero de 2008 y BOE núm. 50 de 27 de febrero de 2008.. Con ella se pretendía restablecer el orden en el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria, con la principal intención del legislador de conseguir con ello una mayor protección de los consumidores.

²⁶ Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña. Publicado en DOGC núm. 5563 de 9 de febrero de 2010. Con el que se culminaba y completaban las exigencias de la Ley 18/2007.

2.2 El Acceso a la Profesión de la Intermediación

El art 55 de La Ley 18/2007 define quienes son considerados “agentes inmobiliarios” quienes pueden ejercer como tales, dirigiendo para ello a la capacidad profesional establecidos por su normativa y por la presente Ley.

Recordemos que todo individuo que actúa de una manera estable en el mercado de la intermediación inmobiliaria está sujeto, inicialmente, a la normativa estatal de dicha materia, que como hemos visto, liberalizó el sector a partir del año 2000, de manera que los requisitos para llevar a cabo dicha profesión, serán los impuestos por la Administración a efectos fiscales, sin una obligatoriedad de cumplir otros requisitos de profesionalidad, colegiación o registro. Además se exige, un establecimiento abierto al público, o si el servicio se presta a través de internet, una dirección física de atención al cliente, por otro lado es necesario disponer de una garantía y una póliza de responsabilidad.

La Ley 18/2007 fue desarrollada mediante el Decreto 12/2010, en él se regulan los tres requisitos que deberán cumplirse, cumulativamente, para poder ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria, el requisito de Ubicación y atención, el de capacitación profesional y por último el requisito de solvencia.

2.2.1 Ubicación y atención²⁷

El primero de ellos es el relativo a la necesidad que el consumidor pueda reconocer al intermediario como una entidad estable, por ello debe disponer de un “*establecimiento abierto al público*”, esta expresión requiere de una puntualización, el legislador al hacer referencia a un establecimiento, no lo hace solo de un espacio físico, sino de un espacio fiscal, es decir, el intermediario debe de estar al corriente de sus deberes administrativos²⁸, tanto si dispone de un despacho o establecimiento físico, como si solo tiene una dirección web profesional a la que podrán acudir los usuarios²⁹.

²⁷ Decreto 12/2010. Art. 3. *Requisitos de ubicación y de atención. 3.1 Los agentes inmobiliarios tienen que disponer de establecimiento abierto al público, a menos de que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad. 3.2 Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática han de disponer de una dirección física. 3.3 En estos establecimientos, o en la dirección física de la persona que preste los servicios por vía electrónica, se deben atender las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios del agente inmobiliario.*

²⁸ Deberán estar al corriente en la obtención y pago de todos los permisos e impuestos necesarios.

²⁹ No olvida el legislador la actual situación del mercado de la intermediación, es decir la posibilidad de que la función de intermediación se lleve a cabo mediante una página Web u otro sistema de telecomunicaciones que le permita llegar al consumidor de un modo no presencial. El deber de atención es tanto relativo a que el posible cliente, consumidor o usuario, pueda acceder a la información necesaria, tanto de las viviendas, a través de su publicidad, como de los servicios alternativos que podría solicitar, como la contratación del préstamo, el seguro de vivienda o personal, etc.... Así como que tenga un referente físico o digital al que poder enviar las dudas o reclamaciones.

2.2.2 Capacidad profesional³⁰

El segundo de los requisitos es el que afecta de un modo más directo al acceso al ejercicio de la profesión, ya que tanto el descrito anteriormente como el que describiremos a continuación son requisitos que complementan a este. Todo sujeto que quiera actual como intermediario inmobiliario debe tener la “capacitación profesional”, dicha capacitación ha quedado determinada a través de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda que exige a todos los intermediarios inmobiliarios, colegiados o no, el cumplimiento de determinados requisitos para el ejercicio de la profesión. En el art. 4 del Decreto 12/2010, que nos redirecciona al anexo 1 de la misma norma, se enumera la capacidad profesional exigida, admitiéndose las titulaciones universitarias o certificación de cursos de formación homologados, sobre la materia enumerada en el mismo, es decir sobre materias vinculadas al campo inmobiliario.

Volviendo a la normativa la Ley 18/2007, encontramos, descritos por el legislador una diversidad de agentes que intervienen en el ámbito inmobiliario definiéndolos y relacionando cada uno con su ámbito de actuación concreto. De este modo dentro del Título IV que el legislador llama la “*protección de los consumidores y los usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario*” dedica un Capítulo los citados sujetos, considerándolos en todo momento “profesionales” y por lo tanto tenedores de una capacitación que les hace susceptibles de control por la Administración para garantizar que actúan correctamente frente a los consumidores. Distingue dos clases, en la sección I del Capítulo II, describe a los “*Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas*” y en la Sección II, relativa a los “*Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios*”, encontramos los que podríamos reconocer como intermediarios³¹. El legislador distingue y describe a los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios:

- a) los administradores de fincas³², que son aquellas personas físicas que, de manera habitual y retribuida, se dedican a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de inmuebles y

³⁰ Decreto 12/2010. Art. 4. *Requisitos de capacitación y actuación profesional.4.1 Los agentes inmobiliarios han de tener capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos de formación que describe el anexo 1.4.2 Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.4.3 En el caso de personas jurídicas, tienen que cumplir ambos requisitos las personas administradoras o, en su caso, las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también la persona responsable de cada establecimiento abierto al público.*

³¹ Art. 53. *Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico. 1. A efectos de la presente Ley, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios. 2. Los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios están sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente Ley, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.*

³² Art. 54. *Los administradores de fincas. 1. A efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.*

comunidades de propietarios. Estos tienen que tener la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales y reglamentarias.

- b) Los agentes inmobiliarios³³, son aquellas personas tanto físicas como jurídicas que se dedican de manera habitual y retribuida a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias de compra o venta, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles. Dentro de esta topología de sujetos, el legislador catalán, reconociendo la legislación estatal vigente, distingue dos subtipos de personas, físicas o jurídicas, que podrán actuar como agentes inmobiliarios, los agentes de la propiedad inmobiliaria (los que hemos venido describiendo y reconociendo como API) y todo profesional que cumpla los requisitos legalmente establecidos.

La actuación de estas dos clases de agentes será en todo momento, en consideración con la protección de los derechos de los consumidores, diligente, responsable e independiente. El legislador, a pesar de distinguir y dividir en dos clases los sujetos intermediarios, podemos decir que los unifica cuando considera que actúan en un mismo campo, y lleva a cabo esta unificación imponiendo a los primeros la calificación y los requisitos previstos para los segundos en el art. 55, si las operaciones que llevan a cabo implican compraventa, permuta o cesión de inmuebles³⁴, añadiendo además la de mediación en el arrendamiento de los bienes que no administra³⁵. Si cumplen todos los requisitos legalmente previstos, su calificación, a efectos solo de la aplicación de la Ley, será la de agentes inmobiliarios.

Consideramos que el reconocimiento que la norma hace de la distinción entre las labores de administración o asesoramiento de la de transmisión en la intermediación de un administrador es, a nuestro parecer, un aspecto que si ya era importante al aprobarse esta Ley adquiere una mayor relevancia con la aparición del *Codi del Consum de Catalunya*³⁶, donde la función de asesoramiento puede independizarse del resto de las funciones que realiza un intermediario pero sin que al hacerlo se pierda la calificación como tal³⁷.

³³ Art. 55. *Los agentes inmobiliarios. 1. A efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.*

³⁴ Art. 54.3. *Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente Ley, y deben cumplir los requisitos establecidos por el artículo 55.*

³⁵ Art. 54.4. *Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 55.*

³⁶ Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. Publicado en DOGC núm. 5677 de 23 de Julio de 2010 y BOE núm. 196 de 13 de Agosto de 2010.

³⁷ Artículo 231-3 Ley 22/2010.

2.2.3 Solvencia³⁸

Este requisito se ha convertido en necesario tras las innumerables situaciones fácticas que han dejado desprotegidos a muchos consumidores ante la entrega de cantidades en concepto de arras y la dificultad e incluso, en algunos casos, imposibilidad de recuperarlas. De manera que el legislador impone la constitución de una garantía y de un seguro de Responsabilidad Civil. La Sección II del Decreto está dedicada a las “Garantías y seguros”.

Como hemos indicado los agentes están obligados a constituir una garantía y no solo eso, deberán mantenerla activa durante todo el periodo de vigencia de su actividad de intermediación, teniendo que informar, si se lo solicita el consumidor, sobre la misma³⁹. Deberán constituirla al inicio de la actividad de intermediación, respondiendo, en cada situación concreta, de las cantidades que reciben. Es importante el inciso final del artículo en el que se menciona que la garantía dejará de actuar como tal cuando se entreguen dichas cantidades a las personas destinatarias, esto debería dar respuesta, a partir de ahora, a alguna situación que nos encontrábamos en los Tribunales relativa al alcance de la responsabilidad de los agentes respecto a las cantidades entregadas a cuenta, si responden por ellas en todo momento o sí una vez entregadas a la contraparte, dejan de responder por ellas, teniendo que ser reclamarlas solo a quien las posea, aspecto este último que parece deducirse del hecho en que la garantía se extiende desde que recibe el intermediario las arras, hasta que las entrega a la parte interesada⁴⁰, e incluso podría dar respuesta a si de la comisión percibida debe o no cobrarse las cantidades entregadas a cuenta⁴¹.

Deja abierto el legislador el modo en que se puede constituir dicha garantía, no vacía de contenido las prerrogativas que, hasta el momento, tenían muchos Colegios profesionales, ser ellos mismos los que las tramitasen, bien a través de una aseguradora propia o de una externa⁴².

³⁸ Decreto 12/2010. Art. 5. *Requisitos de solvencia. Los agentes inmobiliarios tienen que disponer de garantías y seguros en las condiciones que establece la sección segunda de este capítulo.*

³⁹ Art. 6. Decreto 12/2010. *Obligaciones de los agentes de constituir una garantía y de informar. 6.1 Los agentes inmobiliarios tienen que constituir una garantía y mantenerla vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad mediadora para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que dichas cantidades sean puestas a disposición de las personas destinatarias. 6.2 Los agentes inmobiliarios tienen que informar, a quien lo solicite, sobre los datos identificadores de la garantía. Como mínimo, tienen que facilitar el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.*

⁴⁰ En sentencias como la del TS de 6 de marzo de 2008 (RJ 2008/4462) El Tribunal entre otros asuntos declaró que si no existe contrato de Compraventa es el intermediario el obligado a la devolución de las arras entregadas. Así mismo la STS de 8 de abril de 1991 (RJ 1991/2678).

⁴¹ SAP de Murcia de 17 marzo (AC 2011/1035). Donde se declaró el derecho del intermediario al cobro de la comisión a pesar de que el vendedor desistió de la venta del inmueble con posterioridad a la consumación del precontrato. En la misma línea las SSAAPP de Madrid de 20 diciembre 2002 (AC 2003/384), de Madrid (Sección 12ª), sentencia núm. 214/2009 de 31 marzo. AC 2009/939, de Murcia de 9 febrero (JUR 2012/88433), de Tarragona de 7 mayo (AC 2008/1092) Y las SSTs de 30 marzo (RJ 2007/2412), de 13 junio (RJ 2006/3368), de 5 noviembre (RJ 2004/6657).

⁴² Art. 7 Decreto 12/2010.

Pero la creación de la figura de la garantía no ha parecido suficiente requisito de solvencia, más en cuanto intermediario solo responde sobre las arras y mientras estas están en su poder. Es por eso que el legislador obliga al intermediario a contratar un seguro de responsabilidad, que responda por aquellos daños y perjuicios que el intermediario pueda provocar durante el ejercicio de su actividad⁴³. Este seguro deberá estar activo durante todo el tiempo en que se desarrolle la actividad de intermediación, es decir, mientras el Intermediario actúe como tal.

Ambas modalidades de garantías están supeditadas, en su cuantía, al número de establecimientos que tenga abiertos al público el intermediario o a si la intermediación se lleva a cabo mediante medios electrónicos o telemáticos⁴⁴. Ampliando de este modo el nivel de protección en función del riesgo a que el perjuicio pueda ser mayor o afectar a más sujetos.

2.3 El Control de la Administración

El control de la Administración debe de ser doble: un control que se pueda llevar a cabo de un modo previo a la actuación del intermediario, relativo a su capacidad para actuar como tal y al cumplimiento de determinados requisitos, que incluye la obligación de inscribirse en un Registro, y un control que se realice de forma continuada, a lo largo de la vida profesional del intermediario, con la posibilidad de imponer sanciones ante el incumplimiento de las normas.

2.3.1 El control previo a la actuación del intermediario: El Registro

La previsión que el legislador de la Ley 18/2007 realizó en el apartado 4 del art. 55, de creación de un Registro “*a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores*” tomó forma con el desarrollo reglamentario de la Ley, a través del Decreto 12/2010⁴⁵. El Capítulo III desarrolla la naturaleza, funciones, funcionamiento y efectos del Registro de Agentes Inmobiliarios de Catalunya.

El Registro es público⁴⁶, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio para las personas físicas y jurídicas que ejerzan o quieran ejercer como agentes inmobiliarios de forma habitual, en el territorio catalán. De manera

⁴³ Art. 10 del Decreto 12/2010.

⁴⁴ Artículos. 8 y 11 del Decreto 12/2010

⁴⁵ El Art. 1.2 del Decreto 12/2010 transcribe como obtener sus objetivos de control: “*Con el fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, este Decreto crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.*”. Por su redacción, para el Legislador la creación del Registro parece ser el mecanismo a través del cual podrá otorgar el nivel máximo de protección a los consumidores

⁴⁶ Con la creación del registro el legislador da salida a su deseo de favorecer la transparencia y al de garantizar la protección de los consumidores. Consideramos que esta protección se traduce en el hecho en que, en la medida en que es público, pueden los consumidores acceder a él y así verificar si el agente inmobiliario al que acuden está inscrito en él, de manera que lo es efectivamente que tiene capacitación profesional y que además dispone de la solvencia necesaria para responder ante cualquier actuación irregular dentro de su ámbito profesional de la que pudiera derivarse algún perjuicio.

que deberán inscribirse en él todos los profesionales y las empresas que se dedican habitualmente y de manera retribuida a “*prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondientes*”. Lo dice la norma claramente, solo para aquellos que prestan sus servicios desde el territorio catalán y de un modo continuado⁴⁷; con la primera previsión se quiere esquivar el riesgo a incurrir en el incumplimiento de la Regulación comunitaria relativa a la prestación de servicios, que impide a los Estados imponer normas que limiten el libre ejercicio⁴⁸.

La obligación de Registro es un requisito previsto únicamente a nivel autonómico, concretamente en la Comunidad autónoma de Catalunya, que ha sido pionera en imponer dicho requisito como elemento de protección de los consumidores, sin embargo no está previsto dicho requisito, de momento, a nivel estatal para los intermediarios inmobiliarios.

La inscripción en el Registro puede realizarse de manera individual (es decir cada uno de los intermediarios individualmente) o de manera colectiva⁴⁹. Al aceptar este acto el legislador está dando de nuevo un plus de capacidad a los colegios y asociaciones, al poder actuar en nombre de sus asociados ya que uno de los requisitos para poder Registrarse es presentar la contratación del seguro de caución. Si el registro es colectivo se acepta que el seguro sea contratado por el Colegio y que cubra a todos sus colegiados.

El incumplimiento del requisito de inscripción, dará lugar a la apertura de un expediente con la imposición de una sanción administrativa a través de la Agencia Catalana del Consumo, con potestad sancionadora en la materia.

⁴⁷ Artículo 2. Ámbito de aplicación. 2.1 *Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer de agentes inmobiliarios, tal y como los define el artículo 55.1 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, dentro del territorio de Cataluña de forma habitual.* 2.2 *El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes: a) Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el artículo 54 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. b) Agentes inmobiliarios que actúan en Cataluña de forma habitual desde algún estado de la Unión Europea o desde fuera de Cataluña, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial. c) Personas que actúan en Cataluña en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución, según lo que establece el artículo 55.1 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.*

⁴⁸ El 28 de diciembre de 2006 entró en vigor la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior. En su Considerando 33 incluía los servicios inmobiliarios dentro del alcance de la misma. Así extraemos de su Art. 16.2.a. que no se pueden imponer obligaciones de disponer de establecimiento en el territorio en el que se preste el servicio. Tales requisitos niegan el derecho a prestar servicios transfronterizos consagrado en el art. 49TCE, ya que imposibilitan la prestación al imponer al prestador la obligación de contar con una infraestructura estable en el EM receptor. Del 16.2.b. Que no se impondrán requisitos a los prestadores de otros EM a someterse a un procedimiento administrativo relativo a la obtención de una autorización o la inscripción en un registro antes de iniciar la práctica la prestación de servicios. Estos dos apartados matizados por el Art 16.2.c que garantiza que pueda establecer una infraestructura que le permita llevar a cabo las correspondientes prestaciones.

⁴⁹ Art. 16 del Decreto 12/2010.

El control posterior y continuado: inspección y sanción.

Pero sin un seguimiento continuado de la actuación de los intermediarios, ese control previo de la Administración perdería todo sentido, por ello el legislador ha previsto que pueda realizarse una serie de inspecciones, ejercidas por técnicos especializados que tendrán, según la Ley, la condición de “agentes de la autoridad”, agentes que podrán realizar actos de inspección⁵⁰ que darán lugar, en caso de determinarse alguna clase de incumplimiento legal, a una serie de sanciones.

Todo incumplimiento de la norma podrá dar lugar a una inspección administrativa que califique dicha infracción y que llevará aparejada una sanción, cuya cuantía variará en función de la calificación, como leve, grave o muy grave de esta⁵¹. Y la aplicación de una sanción podrá dar lugar, en última instancia, a la inhabilitación temporal de las funciones del intermediario y a su, evidentemente, suspensión temporal de la inscripción⁵².

3 LAS FUNCIONES DEL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO

Tanto doctrina como jurisprudencia han delimitado las funciones de la intermediación inmobiliaria y a pesar de que inicialmente uno de los elementos dio lugar a una discusión, la exclusividad o no de los API en la realización de las funciones de intermediación⁵³, como hemos podido ver al inicio de este apartado,

⁵⁰ Ley 18/2007. Art. 108. Inspección. *El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda tiene la condición de agente de la autoridad. Los hechos que constatan los agentes, formalizados en actos de inspección, gozan de la presunción de certeza a efectos probatorios. A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes pueden realizar todas las actuaciones imprescindibles para comprobar el cumplimiento de la presente Ley.*

⁵¹ Régimen sancionador previsto en la Sección III de la Ley de la Ley 18/2007.

⁵² Artículo 21. *Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio. 21.1 Se suspenderá temporalmente la inscripción de los agentes inmobiliarios por inhabilitación del agente como resultado de una resolución sancionadora prevista en el artículo 116 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que tiene que ser acordada por el órgano competente en materia sancionadora.*

⁵³ La doctrina asentada al respecto por el Tribunal Constitucional en sentencia (RTC111/1993) hacía referencia a la interpretación de “título oficial” y su polémica aplicación a determinadas profesiones para considerar exclusiva la actuación de quien ostentase dicho título de quien no lo ostentase; zanjó el Tribunal la polémica al declarar “que la confianza de los ciudadanos se basa en una preparación académica precisa y específica, y, por lo tanto, las profesiones tituladas pero que no se correspondieran con ese contenido académico no podían aspirar a la exclusión de otros ciudadanos de la realización de aquellas actividades”, doctrina esta seguida por otras sentencias del TC, todas ellas de 1993 (RTC 1993/131; RTC 1993/132; RTC 1993/133; RTC 1993/134; RTC 1993/135; RTC 1993/136; RTC 1993/137; RTC 1993/138; RTC 1993/139 y RTC 1993/140). El Tribunal Supremo y también se vio abocado a dar respuesta a polémicas semejantes, así entre otras las SSTs de 31 de enero de 1990 (RJ 1990/107) y de 3 de octubre de 1995 (RJ 1995/6982), ratificando en esta última el criterio ya expresado en la primera de que la intervención de mediación y corretaje en negocios inmobiliarios no está reservado en exclusividad a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Y, entre otras ratificado por las Sentencias del Tribunal de la Audiencia Provincial de Granada, de 2 mayo del 2000, (JUR 2000/221110); SAP de Málaga de 23 noviembre de 1999 (AC 1999/2600); SAP Zaragoza de 28 abril de 1999 (ARP 1999/490);

la no exclusividad ha quedado claramente asentado como un elemento no calificador de sus funciones, pudiendo así actuar como intermediarios en el mercado una variedad de sujetos.

Por ello para determinar las funciones que llevan a cabo los intermediarios, debemos realizar una lectura de la normativa, tanto estatal como autonómica, de dicha lectura podemos extraer que la actividad de intermediación inmobiliaria es toda aquella que realiza una persona física o jurídica que se dedica de un modo habitual y retribuido a prestar servicios de mediación asesoramiento y gestión en toda transacción inmobiliaria⁵⁴. La denominación transacción inmobiliaria incluye tanto toda operación que implique gestión de transmisión de la propiedad como de alguno de los derechos que estén vinculados a la misma. Así hablamos de intermediario inmobiliario si interviene ante una compraventa, total o parcial de la propiedad, ante un arrendamiento, una permuta o ante la cesión de bienes inmuebles o de los derechos correspondientes a estos.

Pero tal y como ya hemos comentado en un apartado anterior, incluso el simple asesoramiento o la emisión de informes por parte del agente o intermediario, pueden ser considerado un acto de intermediación. En el caso de la intermediación inmobiliaria podemos reafirmar esta afirmación en base a la previsión normativa del apartado d) del art. 1 del Decreto 3248/1969⁵⁵, o en el contenido en el art. 55 de la L 18/2007⁵⁶. Aspecto este que además así ha sido reafirmado por el legislador catalán en el Código de consumo de Catalunya⁵⁷

De la lectura de las diversas normas existentes podemos concluir que la participación en la compra venta de un inmueble o incluso en un arrendamiento, abarca una amplia diversidad de aspectos que permitirán hablar de la intervención de un agente o intermediario inmobiliario, tal y como podría ser el

SAP Zaragoza de 10 marzo de 1999(ARP 1999/786); SAP Pontevedra de 18 octubre de 1996 (AC 1996/1936). Y la Resolución del Tribunal de la Competencia (TDC) de 28 julio 1998(AC 1998/9042) Seguida por otras resoluciones en la misma línea, Resolución de 9 marzo 2001(AC 2001/1435); Resolución de 4 julio 2003. (AC 2003/1108).

⁵⁴ Extraído de la lectura del Art. 1 del D 3248/1969; el Art. 55.1 Ley 18/2007 de Catalunya. Art. Y por último del Art. 231-1.de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña: *“Concepto de intermediario o intermediaria. Se entiende por intermediario o intermediaria cualquier empresario o empresaria que por cuenta ajena y a cambio de una remuneración, de carácter pecuniario o en forma de cualquier otra ventaja económica convenida, se dedica habitualmente a cualquiera de las siguientes actividades: Presentar u ofrecer la posibilidad de adquirir bienes o servicios a las personas consumidoras. Hacer los tratos preliminares para la formalización de un contrato con personas consumidoras. Formalizar el contrato con las personas consumidoras. Asesorar a las personas consumidoras con relación al negocio jurídico en que interviene”.*

⁵⁵ Decreto 3248/1969 Art.1 d) Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores

⁵⁶ Ley 18/2007, Art. 55. Los agentes inmobiliarios. 1. A efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de .../..., asesoramiento .../...

⁵⁷ Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. Art. 231-1. Concepto de intermediario o intermediaria d) Asesorar a las personas consumidoras con relación al negocio jurídico en que interviene.

simple hecho de localizar a un posible vendedor o comprador, o ambas situaciones, que darían lugar a dos posibilidades confrontadas: un encargo de venta o un encargo de compra.

Pero ¿Qué sucede cuando estamos ante las nuevas situaciones de negociación, las denominadas economías colaborativas, en la que los sujetos en cuestión, vendedor y comprador, arrendador, arrendatario, etc... negocian entre ellos, y lo hacen aprovechando los espacios que ceden determinadas plataformas de internet? ¿Estamos ante una negociación entre pares, protegido por las relaciones del Derecho Civil privado?, ¿o estamos ante una relación creada por la participación de un tercero que media ante dicha relación y que por lo tanto, tiene responsabilidades?, en este caso, nos encontramos ante un vacío normativo que no protege debidamente esta situación de un modo total.

4 LA REALIDAD ACTUAL DE LA INTERMEDIACIÓN EN EL ALQUILER TURÍSTICO: LA ECONOMÍA COLABORATIVA Y LAS PLATAFORMAS DE INTERNET

La globalización ha aportado no solo un cambio en el comercio y la economía de los mercados, sino que también ha influido en la sociedad. La crisis, la disminución de la capacidad económica de los consumidores, ha influido en la idea de la propiedad de los bienes, esta concepción histórica se está transformando hacia la simple posesión, un uso en función de las necesidades, pues bien esta idea se ha trasladado también al mercado inmobiliario, concretamente al alojamiento temporal.

Tradicionalmente cuando alguien se trasladaba a otra ciudad usaba los alojamientos hoteleros, albergues o similares, peor desde hace ya algún tiempo y bajo el abanico de la llamada economía colaborativa, han aparecido en el mercado plataformas de alojamientos turísticos que ofrecen casas⁵⁸, pisos o incluso habitaciones de particulares para su uso en cortos periodos de tiempo.

La problemática surge a la hora de ubicar esta relación contractual en nuestro ordenamiento, si bien parece que el arrendamiento de vivienda, sería la figura jurídica adecuada, no todos las prestaciones que se ofertan pueden quedar debidamente protegidas por él y por otro lado el legislador al modificar la Ley de arrendamientos urbanos (LAU)⁵⁹, incluyó un apartado donde excluía de su aplicación esta tipología de arrendamientos de vivienda, pero omitió excluirlos, quizás por un descuido, cuando solo se alquilaba una parte de la vivienda y no su totalidad.

⁵⁸ La permuta de casas permitía intercambiar nuestra vivienda habitual con todos sus muebles y enseres e incluso con nuestro vehículo, por la de otra familia de un Estado que nosotros quisiéramos visitar. Se permutaba el uso de las mismas durante un periodo.

⁵⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Publicado en: «BOE» núm. 282, de 25/11/1994. Artículo 5e LAU establece que quedarán excluidos del ámbito de aplicación de la LAU “La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Catalunya aprobó en 2012 una norma para regular la cisión de inmuebles cuando estos tenían una finalidad turística⁶⁰. Donde define y caracteriza este tipo de servicios. Pero siempre dirigido a los propietarios o al denominado gestor de las viviendas, imponiéndoles sanciones por incumplir los requisitos de la norma.

Volviendo a nuestra disertación, lo que seguimos sin poder hacer es incardinar en norma alguna, a quienes ponen en contacto a los usuarios de esta tipología de servicios, dado que el legislador tan solo cita, y de un modo superficial a la empresa de intermediación, en el art 20, cuando habla de la obligación de entrega de la notificación de precios al usuario. Plataformas mundialmente conocidas como AirBnb, han conseguido ser reconocidas y reguladas en determinados lugares⁶¹, incluso en Catalunya empiezan a aparecer estudios para modificar dicha regulación⁶².

Mientras esta situación no queda debidamente regulada, no podemos determinar si estamos ante una plataforma tecnológica que facilita a sus usuarios “encontrarse” y que por lo tanto sus servicios tan solo pueden estar regulados por la Ley de la Sociedad de la información⁶³, quedando su responsabilidad limitada al cumplimiento de los requisitos que en ella se establece, o si por el contrario los consideramos auténticos intermediarios inmobiliarios, alcanzándoles así la normativa descrita hasta el momento. Pero la respuesta a esta pregunta tiene una difícil solución, no tenemos más que ver las sentencias contradictorias que hasta el momento dan los tribunales ante la problemática surgida por entre el sector del transporte y plataformas como la de Uber, Cabify o Blablacar⁶⁴. Puede que la solución que se dé en este sector acabe de redireccionar a la administración, para incluir y regular debidamente la figura de la plataforma de internet en materia de alquiler de viviendas, y así garantizar plenamente la contratación de dichos servicios por cualquier usuario. Dicha regulación debería convertir, de algún modo, en responsable a la plataforma, y obligarla a aumentar su control respecto

⁶⁰ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Publicado en DOGC núm. 6268 de 05 de Diciembre de 2012. Pudo aprobarse en virtud del artículo 148.1.18º de la Constitución Española que permite a las comunidades autónomas asumir competencias en materia de turismo, y el artículo 171 del Estatuto de Autonomía de Catalunya.

⁶¹ Desde el 2014 en San José (California), Washington DC y Chicago (EE UU) existen normas que reconocen y regulan Airbnb, y la plataforma paga impuestos por ello, siendo totalmente legal su actividad, también es legal en San Francisco. A nivel europeo Ámsterdam, Milán e incluso París están llegando a acuerdos para abonar una tasa turística

⁶² La *Autoritat Catalana de la Competència* emitió un informe con fecha 14 de septiembre de 2016 relacionado con una posible modificación del reglamento de turismo de Catalunya, en el que se sometía a debate la situación de las plataformas que ofrecen pisos o habitaciones turísticas. En http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxius/actuacions/IR-24-2016-Nou-Avantprojecte-decret-de-reglament-de-turisme_DEF_es.pdf

⁶³ Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico. Publicado en BOE núm. 166 de 12 de Julio de 2002

⁶⁴ Blablacar tiene ya la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Madrid con fecha 2 de febrero de 2016, núm. 30/2017. Cabify no obtendrá resolución hasta el próximo año, y respecto a Uber, está pendiente la contestación del TSJUE a la cuestión prejudicial planteada por el juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona sobre la cualificación de Uber Systems Spain, SL como servicio de transporte o no, o como simple plataforma.

a sus usuarios registrados, no quedando excluida de dicha responsabilidad bajo el manto protector de la economía colaborativa, si se lucrea directa (porque cobra comisión o tasa) o indirectamente (por que cuelga o emite publicidad) no puede pretender quedar eximida de toda responsabilidad.

5 CONCLUSIONES

La intervención que se produjo cuando el Estado liberalizó el sector de la intermediación, para evitar la aparición de monopolios o Lobis que controlasen las transacciones inmobiliarias, produjo, como hemos visto, una proliferación de figuras que, aprovechándose del crecimiento del sector inmobiliario, realizaban transacciones sin control alguno. Esta situación llegó a provocar situaciones de inseguridad jurídica y, porque no decirlo, también económica. Por ello consideramos que el aparente intervencionismo de la administración queda plenamente justificado y que la libre autonomía de las partes en la contratación, debe ser necesariamente limitada cuando estamos ante determinados sectores.

A nuestro parecer la regulación del acceso a la profesión, exigiendo unas mínimas garantías y responsabilidades, así como el control continuado se convierten en instrumentos necesarios dada la relevancia económica del sector. Pero todo y que lo consideramos necesario, dicho intervencionismo no debe extenderse más allá, aspectos como la libertad de contratación sin o con exclusivas, las cuantías de las comisiones, y otros aspectos, debería quedar a disposición del mercado, y sujetas tan solo a ámbitos como el de la legislación tributaria. Sino distorsionaremos la libertad de pacto que el Derecho civil otorga, respetando los límites que el mismo derecho impone.

Consideramos que una prueba evidente del necesario control limitado, son los nuevos modelos de contratación que surgen apoyándose en las nuevas tecnologías, queda pendiente en qué modo gestionará la administración estos sectores para que, no volvamos a entrar en el mismo bucle normativo que se produjo con la regulación del intermediario (liberalización, control, liberalización, control), bucle que ha tenido como consecuencia paralela a la burbuja inmobiliaria, la aparición de tantos y tantos desahucios por falta de pago, provocados, sin duda, tanto por la mala gestión del profesional en el control de solvencia de la operación inmobiliaria, como la permisividad del Banco Central al aceptar tales operaciones.

6 BIBLIOGRAFÍA

RODRIGUEZ RUIZ DE VILLA, D. *El contrato de corretaje inmobiliario*. Ed. Thomson-Aranzadi. 2ª. Edición. Navarra 2005. Págs. 110 y ss.

GALINDO, C. "El Gobierno quiere acabar con los abusos de los intermediarios en la venta de pisos" en *El País*. Sección Economía, del 3 de abril de 2006. Madrid.

ABELLÒ, J. "Los requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario en Catalunya y el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña". *Noticias Jurídicas*, Artículos doctrinales. Marzo 2010

PONCE SOLÉ, J. "La competencia en materia de vivienda a la luz del nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña y de la ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda". *Revista d'estudis autonòmics i federals*, ISSN 1886-2632, n. 7, 2008, pp. 145-195.